
## АДМИНИСТРАЦИЯ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

## П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Об утверждении Порядка определения годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Смоленской области

В целях реализации областного закона «О порядке управления и распоряжения государственной собственностью Смоленской области», повышения эффективности использования имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, и увеличения поступлений в областной бюджет Администрация Смоленской области п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Смоленской области.

2. Установить, что по долгосрочным договорам аренды объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся зданием, строением или сооружением, относящимся к имуществу, находящемуся в государственной собственности Смоленской области, за исключением таких объектов, соответствующих установленным Правительством Российской Федерации критериям отнесения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящимся в неудовлетворительном состоянии (далее также – объект культурного наследия), заключенным до вступления в силу настоящего постановления, по которым пользование объектом культурного наследия составляет два и более лет, первый перерасчет годовой арендной платы, следующий за датой вступления в силу настоящего постановления, осуществляется с учетом применения понижающего коэффициента, равного 0,25.

3. Признать утратившими силу:

- постановление Администрации Смоленской области от 16.09.2008 № 492 «Об утверждении Порядка определения годовой арендной платы за пользование объектами государственной собственности Смоленской области»;

- постановление Администрации Смоленской области от 18.06.2009 № 338 «О внесении изменения в Порядок определения годовой арендной платы за пользование объектами государственной собственности Смоленской области»;

- постановление Администрации Смоленской области от 22.03.2010 № 129 «О внесении изменений в порядок определения годовой арендной платы за пользование объектами государственной собственности Смоленской области»;

- постановление Администрации Смоленской области от 30.01.2012 № 48 «О внесении изменений в Порядок определения годовой арендной платы за пользование объектами государственной собственности Смоленской области»;

- постановление Администрации Смоленской области от 10.02.2020 № 43 «О внесении изменений в Порядок определения годовой арендной платы за пользование объектами государственной собственности Смоленской области».

Губернатор

Смоленской области **В.Н. Анохин**

УТВЕРЖДЕНО

постановлением Администрации

Смоленской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_

**ПОРЯДОК**

**определения годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Смоленской области**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок применяется для расчета годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Смоленской области (далее – имущество), за исключением:

- земельных участков;

- участков недр;

- лесного фонда;

- водных объектов;

- особо охраняемых природных территорий;

- иных природных ресурсов;

- объектов жилищного фонда;

- имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства.

1.2. Настоящий Порядок применяется по отношению к заключаемым договорам аренды имущества, а также для ежегодного перерасчета годовой арендной платы по долгосрочным договорам аренды имущества (договор аренды, заключенный на срок более одного года).

1.3. Годовая арендная плата рассчитывается арендодателем индивидуально в отношении каждого конкретного имущества.

1.4. Сумма годовой арендной платы за пользование имуществом подлежит обложению налогом на добавленную стоимость, который перечисляется в соответствующий бюджет в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

1.5. Оценка рыночной годовой арендной платы за пользование имуществом проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при заключении договора аренды имущества.

Рыночная величина годовой арендной платы за пользование имуществом, установленная в отчете об оценке независимого оценщика (далее – отчет об оценке), применяется для определения годовой арендной платы за пользование имуществом после получения положительного заключения областного государственного бюджетного учреждения «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» (далее – ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации») на отчет об оценке.

Подготовка заключения ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» на отчет об оценке осуществляется в срок не более чем 20 рабочих дней с даты поступления документов в ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» для подготовки заключения.

1.6. Положительное заключение ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» на отчет об оценке подготавливается в случае, если его содержание соответствует требованиям, установленным статьей 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, а также требованиям к проведению оценки, установленным федеральными стандартами оценки, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Отрицательное заключение ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» на отчет об оценке выдается в случаях, если его содержание не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и (или) если отчет об оценке не соответствует требованиям к составлению и (или) содержанию отчета об оценке, и (или) требованиям к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, и (или) требованиям к проведению оценки, установленным федеральными стандартами оценки, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В случае получения отрицательного заключения ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» на отчет об оценке арендодатель в течение пятнадцати рабочих дней с момента получения указанного заключения совершает действия по оспариванию отчета об оценке в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**2. Порядок определения годовой арендной платы**

 2.1. Начальная величина годовой арендной платы за пользование имуществом для проведения торгов и величина годовой арендной платы за пользование имуществом по договорам, заключаемым в соответствии с федеральным законодательством без проведения торгов (за исключением пользования объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, указанными в абзаце первом пункта 2.4, пункте 2.8 настоящего раздела) (А), устанавливаются в рублях и определяются по следующей формуле:

А = Ад + Соц + Ад х 0,01 х Инф, где:

 Ад - доходная величина (в рублях) годовой арендной платы за пользование имуществом (чистый доход от сдачи имущества в аренду), которая равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование имуществом;

 Соц - величина размера (в рублях) возмещаемых арендатором затрат, произведенных арендодателем при оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом, которая равна стоимости услуг независимого оценщика по подготовке отчета об оценке, проведенной в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», на который получено положительное заключение ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации», оплаченных арендодателем. После первого года пользования имуществом составляющая Соц устанавливается равной нулю.

 Инф - уровень инфляции (в единицах), установленный на очередной финансовый год федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период по состоянию на начало очередного финансового года. В первый год пользования имуществом составляющая Инф устанавливается равной нулю.

2.2. Годовая арендная плата за пользование имуществом по договорам, заключаемым по результатам проведения торгов, устанавливается равной размеру годовой арендной платы, предложенной победителем торгов.

Годовая арендная плата за пользование имуществом по долгосрочным договорам аренды, заключаемым по результатам проведения торгов, за второй год пользования имуществом (Аtorg) устанавливается в рублях и определяется по следующей формуле:

Аtorg = Аtorg-1 - Соц + (Аtorg-1 – Соц) х 0,01 х Инф, где:

Аtorg-1 - величина годовой арендной платы за пользование имуществом по долгосрочным договорам аренды, заключаемым по результатам проведения торгов, за первый год.

 2.3. Величина годовой арендной платы за пользование имуществом по долгосрочным договорам аренды объектов начиная с третьего года пользования имуществом (Аn) устанавливается в рублях и определяется по следующей формуле:

Аn = Аn-1 х (1 + 0,01 х Инф), где:

 Аn-1 - величина годовой арендной платы за пользование имуществом по долгосрочным договорам аренды имуществом за предыдущий год.

2.4. Величина годовой арендной платы за пользование объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, являющимися зданием, строением или сооружением, относящимися к имуществу, находящемуся в государственной собственности Смоленской области, за исключением таких объектов, соответствующих установленным Правительством Российской Федерации критериям отнесения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящимся в неудовлетворительном состоянии (далее также – объект культурного наследия), по договорам, заключаемым в соответствии с федеральным законодательством без проведения торгов (Ак), устанавливается в рублях и определяется по следующей формуле:

Ак = (Ад + Соц + Ад x 0,01 x Инф) x Кп, где:

Ад - доходная величина годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия (чистый доход от сдачи объекта в аренду), которая равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия;

Соц - величина размера возмещаемых арендатором затрат, произведенных арендодателем при оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия, которая равна стоимости услуг независимого оценщика по подготовке отчета об оценке, проведенной в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», на который получено положительное заключение ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации», оплаченных арендодателем. После первого года пользования объектом культурного наследия составляющая Соц устанавливается равной нулю.

Инф - уровень инфляции (в единицах), установленный на очередной финансовый год федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период по состоянию на начало очередного финансового года. В первый год пользования объектом культурного наследия составляющая Инф устанавливается равной нулю.

Кп - понижающий коэффициент, равный 0,25. Указанный понижающий коэффициент применяется при условии заключения договора аренды на срок 5 лет и более. В случае заключения договора аренды на срок менее 5 лет понижающий коэффициент устанавливается равным единице.

2.5. Начальная величина годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия для проведения торгов (Акtorgstart) устанавливается в рублях и определяется по формуле:

Акtorgstart = Ад + Соц, где:

Ад, Соц определяются в значениях, определяемых абзацами третьим, четвертым пункта 2.4 настоящего раздела.

Годовая арендная плата за пользование объектом культурного наследия по договорам, заключаемым по результатам проведения торгов, устанавливается равной произведению размера годовой арендной платы, предложенной победителем торгов, и понижающего коэффициента, установленного пунктом 2.4 настоящего раздела.

Годовая арендная плата за пользование объектом культурного наследия по долгосрочным договорам аренды, заключаемым по результатам проведения торгов, за второй год пользования имуществом (Акtorg) устанавливается в рублях и определяется по следующей формуле:

Акtorg = Акtorg-1 - Соц + (Акtorg-1 - Соц) х 0,01 х Инф, где:

Акtorg-1 - величина годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия по долгосрочным договорам аренды, заключаемым по результатам проведения торгов, за первый год.

 2.6. Величина годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия по долгосрочным договорам аренды объектов культурного наследия начиная с третьего года пользования объектом культурного наследия (Акn) устанавливается в рублях и определяется по следующей формуле:

Акn = Акn-1 x (1 + 0,01 x Инф), где:

Акn-1 - величина годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия по долгосрочным договорам аренды объектов культурного наследия за предыдущий год.

2.7. В случае расторжения по требованию арендодателя долгосрочного договора аренды, заключенного на срок 5 лет и более, ранее истечения 5 лет, арендная плата за пользование объектом культурного наследия считается установленной без учета понижающего коэффициента, установленного пунктом 2.4 настоящего раздела, с даты заключения долгосрочного договора аренды.

Арендатор обязан до передачи объекта культурного наследия по акту приема-передачи арендодателю оплатить сумму, равную разнице между арендной платой, установленной без учета понижающего коэффициента, установленного пунктом 2.4 настоящего раздела, и арендной платой, установленной с учетом такого коэффициента, с даты заключения долгосрочного договора аренды до даты расторжения указанного договора.

2.8. Порядок установления льготной арендной платы при предоставлении в аренду объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся зданием, строением или сооружением, относящихся к имуществу, находящемуся в государственной собственности Смоленской области, соответствующих установленным Правительством Российской Федерации критериям отнесения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящимся в неудовлетворительном состоянии, устанавливается нормативным правовым актом Администрации Смоленской области.